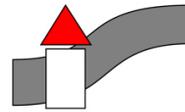


Großzügige 4-5 Zimmer Maisonettewohnung mit Fernsicht über das Wesselbachtal! Keine Käuferprovision!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 172732-6408

Objektbeschreibung

Diese erst 1996 erstellte, ca. 101 m² große Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss (3.OG) sowie Spitzboden eines gepflegten 6- Familienhauses im beliebten Hohenlimburger Stadtteil Wesselbach. Über eine zentrale Diele mit Platz für eine Garderobe können Sie alle Zimmer dieser Wohnung erreichen. In der unteren Wohnungsetage befindet sich von der zentralen Diele rechts, ein ca. 29 m² großes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Küche sowie auf die herrliche Dachloggia mit Fernblick. Die Dachloggia hat eine Süd-Ostausrichtung und damit einen schönen Ausblick über das Wesselbachtal bis zum Hohenlimburger Schloss. Die Küche bietet genug Platz für eine Einbauküche mit ausreichend Arbeitsfläche und verfügt über ein großes Dachflächenfenster. Direkt links vor der Küche befindet sich der zum Wohnzimmer offene Essbereich mit großer Fensterfläche. Zurück in der Diele gelangen Sie auf der linken Seite in ein Kinder-/ oder Arbeitszimmer sowie vom der nachfolgenden Garderobendiele weiter in Ihr Schlafzimmer, mit einem bodentiefen Fensterelement. Geradeaus von der Garderobendiele liegt das Tageslichtbad mit Waschtisch, WC, einer Badewanne und Dusche. Von der Diele aus gelangen Sie nun in den ausgebauten Spitzboden. Hier öffnet sich das ca. 30 m² offen gestaltete Studio. Dieser Bereich ist durch Fenster zu beiden Dachseiten sowie auf der Giebelseite sehr gut belichtet und eignet sich entweder als Elternschlafzimmer oder Home-Office. Durch die vielseitige Belichtung, wäre auch eine weitere Unterteilung in zwei Räume möglich. Für Ihren PKW steht eine Garage mit elektronischem Tor zur Verfügung. Im Kellergeschoss befindet sich ein zur Wohnung gehörender Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/ und Trockenraum.

Lage

Das Haus befindet sich in Hohenlimburg, im Bereich Wesselbach. Dieser Ortsbereich liegt unterhalb vom Schloß Hohenlimburg und in fußläufiger Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof. Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und attraktivste Vorort von Hagen mit eigenem Stadtkern. Die Innenstadt von Hagen erreichen Sie über die A 46 in ca. 8- und Dortmund ca. in 20 Autominuten. Bus und Bahnverbindungen sind in alle Richtungen vorhanden. Die Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar. Sämtliche Schultypen sind in Hohenlimburg vertreten, nur 5 Minuten Fußweg entfernt liegt die Grundschule Wesselbach. Das Freizeitangebot ist interessant und reichhaltig. Die gesamte Freizeitpalette von Wassersport über Tennis, bis zum Radfahren und Wandern, hält Hohenlimburg für Sie bereit. Dazu lädt das Schloss Hohenlimburg zu Entdeckungstouren und den alljährlichen Schlossfestspielen ein.

Ausstattung

Umgebung/ Stadtteil: Hohenlimburg- Wesselbach Dachform: Satteldach, wärmedämmte Wohneinheiten: 6 Wohneinheiten: DG (3.OG) Lage: rechts Haustür: Metall mit Glaseinsatz Wohnungstür: Holz mit Spion Gegensprechanlage: Ja Bodenbeläge: Laminat, Fliesen Zimmertüren/ Zargen: Holz, Buche Wände: Raufaser tapeziert und weiß gestrichen Decken: verputzt Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung, Dachflächenfenster Holz, Fa. Vellux Rollläden: Nein Dachloggia: Ja, mit Süd-Ostausrichtung und Blick zum Hohenlimburger Schloss Heizungsart: Niederbrennwert- Gaszentralheizung Warmwasser: Badezimmer digitaler Durchlauferhitzer, Firma Vaillant; Kabel/ DSL: Ja, Unitymedia Bad: Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche Wasch-/ Trockenraum: Ja Keller: Ja Garage: Ja, Garagentor mit elektrischer Toröffnung. Gartennutzung: Ja, gemeinschaftlich- rückseitig vom Treppenhaus erreichbar Externe Treppenhausreinigung: Ja, in den Nebenkosten enthalten Externer Winterdienst: Ja, in den Nebenkosten enthalten Hausgeld: 360 EUR/ Monat darin enthalten sind die Kosten für Heizung, Wasser und Abwasser, Allgemeinstrom, Wartung, Versicherung, Müll, städt. Winterdienst und Straßenreinigung, Gartenpflege, Treppenhausreinigung und Winterdienst, Verwaltung, Kontoführungsgebühren und Rücklagen; Der Anteil der im o.g. Hausgeld enthaltenen Eigentümerkosten (Instandhaltungsrücklagen, Verwaltungskosten) beträgt 98 EUR/ Monat Grundbesitzabgaben: 446,92 EUR/ Jahr Grundsteuer Hausrücklagen: 23.810 EUR (zum 31.12.2023) ACHTUNG!! Die Wohnung ist Käuferprovisionsfrei!

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 05.12.2018 Endenergieverbrauch Wärme: 151.2 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befuerung Gas Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1995

Bilder



















